

IFF e.V., Burchardstraße 22, D-20095 Hamburg

Finanzdienstleistungsreferate der
Verbraucherzentralen
Baden-Württemberg, Brandenburg, Bremen,
Hamburg, Hessen, Mecklenburg-
Vorpommern, Niedersachsen, Rheinland-
Pfalz, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen,
Arbeitsgemeinschaft der
Verbraucherverbände

26. Juni 1997

IFF-Leistungen im Rahmen des Service-Vertrages

Infobrief 34/97

Anspruch auf Erhöhung eines Bausparvertrags

Sachverhalt

1984 schloß ein Kunde zwei Bausparverträge bei der Bausparkasse Schwäbisch-Hall ab, davon einen über DM 50.000,--. Ende 1986 kündigte die Bausparkasse diesen Vertrag wegen finanzieller Schwierigkeiten des Sparerers, nahm die Kündigung allerdings wieder zurück, nachdem die Probleme kurzfristig behoben waren. Bei Zuteilungsreife benötigte der Kunde das Bauspardarlehen nicht, so daß der Vertrag im Sparzustand verblieb. Im Januar 1996 wurde der Vertrag auf DM 100.000,-- erhöht, ohne daß die Ansparsumme von ursprünglich 40 % verändert wurde. Außerdem konnte der Sparer auch problemlos den Bauspärertrag seiner Tochter auf seinen Namen übertragen lassen.

Nunmehr möchte der Kunde den Vertrag noch einmal erhöhen, was die Bausparkasse zunächst wegen der früheren Kreditkündigung ablehnte, jetzt aber akzeptieren will, wenn er statt einer Mindestansparung von 40 % der Bausparsumme mit einem Prozentsatz von 50 % einverstanden ist.

Es ist die Frage zu klären, ob der Kunde einen Anspruch auf die gewünschte Erhöhung der Bausparsumme unter Beibehaltung der Mindestansparung von 40 % hat. Nach seinen Angaben bietet die Bausparkasse Schwäbisch Hall Verträge des Standardtarifs N auch heute noch mit 40 % Mindestansparsumme an.

Stellungnahme:

Grundsätzlich bietet sich eine Erhöhung der Bausparsumme an, wenn die Verwendung des Bausparvertrags zu Wohnzwecken außer Frage steht, das Bausparguthaben jedoch schon die Mindestansparung erreicht hat und weitere Zahlungen den

Darlehensanspruch schmälern würden. Der Kunde möchte hier die Bauspardarlehen zu einem späteren Zeitpunkt nutzen, ohne den Vertrag zu überzahlen.

Bei Erhöhung des Bausparvertrags wird die in der Regel auf den Neuanteil anfallende Abschlußgebühr von dem bereits vorhandenen Sparguthaben abgezogen. Das für den Zeitpunkt der Zuteilung wichtige Abschlußdatum des erhöhten Vertrags wird von den Bausparkassen auf unterschiedliche Weise festgelegt. Einzelheiten hierzu finden sich in den jeweiligen Bausparbedingungen. Die zum Zeitpunkt der Erhöhung erreichte Bewertungszahl wird im Verhältnis der bisherigen zur neuen Bausparsumme herabgesetzt.

Prämien- und steuerrechtlich jedoch gelten der Altvertrag und der Neuanteil als zwei getrennte Verträge, also insbesondere auch mit getrennten Bindungsfristen. Diese Bindungsfristen beziehen sich auf die Guthabenseite im Falle nicht wohnwirtschaftlicher Verwendung. Da aber andererseits eine Erhöhung der Bausparsumme ausschließlich der Darlehensseite zugute kommt, wird deutlich: Eine Erhöhung des Bausparvertrags ist nur dann zu empfehlen, wenn abzusehen ist, daß die gesamte Bausparsumme zu Wohnzwecken eingesetzt werden wird.

Da von der Möglichkeit einer Erhöhung des Bausparvertrags viele Bausparer Gebrauch machen, entsteht ein verstärkter Darlehensanspruch an das Bausparkollektiv. Um dem entgegenzuwirken, erschweren die meisten Bausparkassen die Zuteilung erhöhter Verträge, indem sie eine Karenzzeit (Sperrfrist) vorschreiben, die ein solcher Vertrag in jedem Fall vom Zeitpunkt der Erhöhung bis zur Zuteilung durchlebt haben muß.

Durch Erhöhung der Bausparsumme kann - ebenso wie durch die Zusammenlegung zweier Verträge - der Darlehensspielraum erweitert werden. Oft reichen dann Guthaben und Bewertungszahl des erhöhten Vertrags aus, um alsbald eine Zuteilung über die Gesamtsumme zu erhalten.

Ob ein Anspruch auf eine Erhöhung besteht, könnte sich aus den Allgemeinen Bedingungen ergeben. § 8 der Musterbedingungen für Bausparverträge der privaten Bausparkassen lautet:

„Auf schriftlichen Antrag kann der Bausparvertrag mit Wirkung ab Beginn des laufenden Kalender... erhöht oder können Verträge gleicher Vertragsmerkmale zusammengelegt werden. ... Die Vertragsänderung bedarf der Zustimmung der Bausparkasse, die sie von bestimmten Voraussetzungen abhängig und mit Auflagen verbinden kann. Die Bausparsumme des neu gebildeten Vertrags wird nach § 10 Abs. 2 zugeteilt, wenn die Voraussetzungen des § 11 erfüllt und seit dem Vertragsbeginn jeder der zusammengelegten Einzelverträge mindestens ... Monate verflissen sind.“

Die Tatsache, daß die Bausparkasse die Zustimmung zu der hier geplanten Erhöhung nicht erteilen muß, und daß sie die Zustimmung darüber hinaus von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen oder Auflagen abhängig machen kann, bedeutet keineswegs, daß sie nach Gutdünken entscheiden kann.

Vielmehr hat die Entscheidung gemäß § 315 BGB nach billigem Ermessen zu erfolgen. Das BGB geht davon aus, daß die Bestimmung einer Leistung nicht der Willkür des Schuldners - hier der Bausparkasse - überlassen werden kann. Sie hat zwar ei-

nen Spielraum, innerhalb dessen sie besondere Auflagen fordern kann, darf diesen aber nicht überschreiten. Insbesondere darf sie den Kunden nicht gegenüber anderen Kunden benachteiligen.

Insofern ist hier zu prüfen, ob die Bausparkasse durch ihre Forderung, daß der Sparer 50 % statt 40 % Ansparsumme erbringen muß, den ihr nach § 315 BGB gesetzten Rahmen überschritten hat.

Hierbei ist zu berücksichtigen, daß sie bei Neuverträgen nach dem Standardtarif N nur eine Ansparsumme von 40 % fordert. Bei echten Neuverträgen dauert es allerdings einige Jahre, bis sie zuteilungsreif werden, während bei einer Erhöhung der geänderte Vertrag durch das längere Bestehen schneller zuteilungsreif würde. Ein erhöhter Vertrag führt also bei Inanspruchnahme des Darlehens schneller zu einer Belastung des Bausparkollektivs mit einem Darlehen. Eine erhöhte Ansparsumme würde hier zu einer zeitlichen Verzögerung führen, die grundsätzlich gerechtfertigt sein könnte.

Allerdings ist davon auszugehen, daß diese größere Belastung schon damit aufgefangen wird, daß bei einer Erhöhung nach den Allgemeinen Bedingungen eine Sperrfrist bis zur Darlehensauszahlung festgesetzt wird, die den gleichen Effekt einer zeitlichen Verzögerung der Inanspruchnahme des Darlehens hat. Eine zusätzliche Erschwerung der Inanspruchnahme ist für die Erhöhung im Regelfall nicht vorgesehen.

Eine solche könnte nur dann gerechtfertigt sein, wenn in der Person des einzelnen Kunden Gründe vorliegen, die besondere Auflagen der Bausparkasse gebieten. Eine höhere Mindestansparsumme führt zu einer höheren Absicherung der Darlehenssumme. Die Bausparkasse könnte sie hier gefordert haben, weil ihr Kunde bereits einmal in Zahlungsschwierigkeiten war. Diese Zahlungsschwierigkeiten liegen jedoch bereits über 10 Jahre zurück, so daß die Wahrscheinlichkeit, er könne Probleme mit der Rückzahlung eines Darlehens haben, nicht höher ist als bei anderen Kunden, die in der Vergangenheit keine entsprechenden Schwierigkeiten hatten.

Dies scheint die Bausparkasse beim ersten Erhöhungsantrag auch selbst so gesehen zu haben, denn hier ist sie dem Antrag des Kunden nachgekommen, ohne letztendlich die Mindestansparsumme zu verändern. Damit hat sie sich hinsichtlich ihres Ermessens bereits so gebunden, daß - ohne eine Veränderung der Zahlungsfähigkeit ihres Kunden - die plötzliche Forderung einer Ansparsumme von 50 % willkürlich erscheint.

Auch die unproblematische Übertragung des Bausparvertrags seiner Tochter auf den Sparer - aus dem er ja ebenfalls ein Darlehen in Anspruch nehmen kann - spricht dafür, daß die Bausparkasse an seiner Zahlungsfähigkeit nicht (mehr) zweifelt. Schließlich kann der Kunde seine aktuelle Zahlungsfähigkeit nach eigenen Angaben auch ohne weiteres nachweisen.

Unseres Erachtens ist daher - unter Zugrundelegung des obigen Sachverhalts - davon auszugehen, daß der Bausparer einen Anspruch auf Erhöhung der Ansparsumme hat, ohne daß gleichzeitig die Mindestansparsumme erhöht werden darf.